

AVALUO URBANO

LUIS ALBERTO MANCIPE TORRES

CALLE 10 N° 28H - 43

EL CARMEN

Ocaña - Norte de Santander

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre del Solicitante	LUIS ALBERTO MANCIPE TORRES	Tipo Identificación	C.C.	Número Identificación	13.199.768
Fecha Avalúo	JUNIO 15 DE 2022	Fecha Corrección		Sector	Urbano
Departamento	NORTE DE SANTADER	Ciudad	OCAÑA	Cod DANE	54498
Dirección	CALLE 10 N° 28H - 43				
Conjunto/Edificio		Barrio	EL CARMEN		
Entidad	PARTICULAR		Consecutivo Entidad	15062022-01	
Metodología Valuatoria	RESIDUAL	Objeto Avalúo	Conocer el Valor Comercial		

Justificación metodológica

Estos métodos se utilizaron debido a la existencia de valores de Mercado no confiables. Basado en lo anterior y teniendo en cuenta el Principio de Mayor y Mejor uso, se aplicó la Reglamentación existente para el predio dada por el POT-Ocaña y los Costos Directos publicados por la revista especializada SISPAAC, aplicando así la Metodología Residual para el cálculo del valor del Lote. Este método cumple con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

INFORMACION DEL BARRIO

Estrato	1	Legalidad	SI	Topografía	Pendiente	Transporte	Bueno		
SERVICIOS PUBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO		VIAS DE ACCESO		AMOBILIAMIENTO URBANO			
Sector	Predio	Industria		Estado	Buena	Parques	SI	Arborización	SI
Acueducto	X	Vivienda	X	Pavimentada	SI	Paradero	No	Alamedas	No
Alcantarillado	X	Comercio		Sardineles	SI	Alumbrado	SI	Z. Verdes	SI
E. Eléctrica	X	Otro		Andenes	SI	Ciclo rutas	No		
Gas Natural	X								
Telefonía	X								

Perspectivas de Valorización

El comportamiento de la oferta y la demanda para construcción en la zona es normal; para venta y compra de acuerdo al análisis efectuado, el sector presenta una baja oferta de productos inmobiliarios y una baja demanda para la adquisición de los mismos.

INFORMACION DEL INMUEBLE

Tipo	LOTE	clase		T. VIVIENDA	
Uso	Residencial				
M. Inmob. Principal 1	270-78659	M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
M. Inmob. GJ 1		M. Inmob. GJ 4		M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	1.470	Núm. Notaría	PRIMERA	Fecha	11-jul-19
				Ciudad	OCAÑA - NS

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

Número de pisos	NA	Número de sótanos	0	Vetustez (Años)	NA
Estado de Construcción	NA	Estado Conservación	BUENO		
Terminado	NA	Terminada	NA	Estructura	NO APLICA
Sin Terminar	NA	En Obra	NA	Fachada	NO APLICA
Remodelado	NA	Avance (%)	NA	Cubierta	NO APLICA

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION - DEPENDENCIAS

Sala	NA	Baño Social	NA	Baño Priv.	NA	Baño Serv.	NA	Jardín	NA
Comedor	NA	Estar Hab.	NA	Cocina	NA	Patio Int.	NA	Balcón	NA
Estudio	NA	Habitaciones	NA	Cuarto Serv.	NA	Z. Verde Priv.	NA	Terraza	NA
Iluminación	NA			Ventilación	NA				
Total Garajes	NA			Uso Exclusivo	NA	Sencillo	NA	Bahía Comunal	NA
Depósito	NA			Privado	NA			Servidumbre	NA
Local	NA	Bodega	NA	Oficina	NA				

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION - ACABADOS INMUEBLE - Estado

Pisos	NO APLICA	Muros	NO APLICA	Carp. Metal	NO APLICA	Cocina	NO APLICA
Techos	NO APLICA	Carp. Madera	NO APLICA	Baños	NO APLICA		

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION - ACABADOS INMUEBLE - Calidad

Pisos	NO APLICA	Muros	NO APLICA	Carp. Metal	NO APLICA	Cocina	NO APLICA
Techos	NO APLICA	Carp. Madera	NO APLICA	Baños	NO APLICA		

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION - PROPIEDAD HORIZONTAL

Sometido a Propiedad Horizontal	NA	Conj. o Agrup. Cerrada	NA	Ubicación Inmueble	NA
Núm. Edificios / Casas	NA	Unid. Por Piso	NA	Total Unidades	NA

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DOTACIÓN

Portería	NA	Salón Comunal	NA	A. Acon. Central	NA	Club House	NA
Juegos Niños	NA	Bicicletero	NA	Eg. Presión Cons	NA	Z. Verdes	NA
Citófono	NA	Bomba Eyectora	NA	Tanque Agua	NA	Gj. Visitante	NA
Cancha Mult.	NA	Shut Basuras	NA	Cancha Squash	NA	Gimnasio	NA
Gólfito	NA	Piscina	NA	Planta Elect.	NA		
Ascensor	NA	Núm Ascens.	NA				
Otros				Otros			

Actualidad Edificadora

Construcciones y Reformas a nivel particular.

Comportamiento Oferta y Demanda

La oferta y la demanda son moderadas. Se tiene un un mercado con características de: Oligopolio Bilateral de Oferta y Demanda con lo cual el Valor tiende a ser justo.

Tiempo Esperado Comercialización (En meses)

6 Meses

CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL

Condiciones de Salubridad Buenas, no existen condiciones salubridad que afeten al Inmueble.

Impacto Ambiental Positivo Arborización

Otros

Impacto Ambiental Negativo

Por Aire Basura Inseguridad Ruido Aguas Servidas

Otros

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
LOTE	62,70	478.969,69	30.031.400
			\$ -
VALOR FISICO			\$ 30.031.400
VALOR COMERCIAL		1,05	\$ 31.532.970
		Valor Total Avalúo	\$ 31.532.970

OBSERVACIONES

El Valor estimado en el presente Avaluo es susceptible a cambio dependiendo de las Condiciones del Mercado en el momento de efectuarse cualquier transacion. Se tomo como factor de Comercializacion de 1,05 debido a la Oferta y Demanda que se presenta en el sector. **FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN.**

En Centros urbanos con poder adquisitivo y dinámica poblacional sobresaliente a nivel país puede estar entre 1,05 y 1,2. En zonas más activas y altamente demandadas por auge inmobiliario a nivel país puede estar entre 1,3 y 1,5. En ciudades y centros urbanos de lento crecimiento y de poca actividad en construcción a nivel país puede estar entre 0,7 y 0,9. En épocas de crisis o en zonas o inmuebles de baja demanda puede llegar hasta el 0,6

Otras Direcciones

Dirección Anexos

Perito Avaluador

ARQ. FRANKLIN VILLALBA B

CC / NIT

C.C. 19'413.548 de Bogotá

Registro RAA

AVAL-19413548

Registro Privado

2

Fecha

JUNIO 15 DE 2022

CALLE 10 N° 28H - 43

EL CARMEN



VISTA DEL LOTE



VISTO DEL LOTE

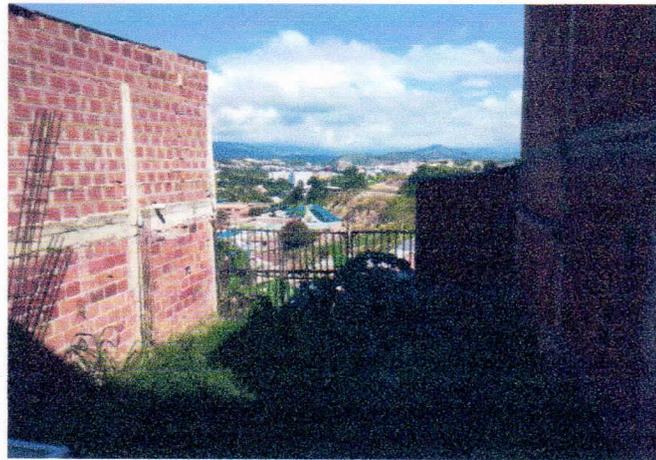


VISTA DEL LOTE

A handwritten signature or mark in black ink, located in the bottom right corner of the page.

CALLE 10 N° 28H - 43

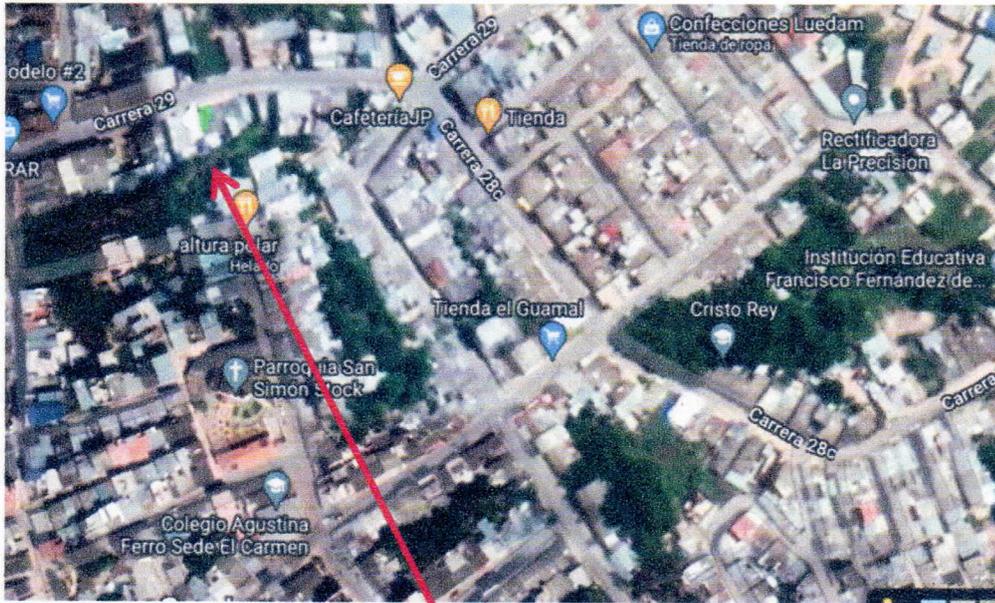
EL CARMEN



VISTA DEL LOTE

CALLE 10 N° 28H - 43

EL CARMEN



LOCALIZACION



CALLE 10 N° 28H - 43

EL CARMEN

SISPAC COSTOS DIRECTOS PROMEDIO

MEDIO 125	Estructura de muros de bloque de cemento. Altura: 2 pisos, área de 72 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con tres alcobas, dos baños, baño auxiliar, cocina y patio. Acabados totales y closets.	BARRANQUILLA	\$1,315,208
		CARTAGENA	\$1,371,064
		SANTA MARTA	\$1,316,177
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,298,100
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1,298,100

Costos Directos incluyen: Materiales, Mano de Obra, Equipos y Herramientas en Obra, Transportes, Instalaciones de Obras Preliminares y Administración en la Obra.

SISPAC - Información Regional para la Construcción

Fecha: 4/05/2022

COSTOS DIRECTOS PROMEDIO - Pag. 7

METODO DE COSTO		
Costo Directo	\$	1.298.100,00
Factor Multiplicador	\$	1,55
Costo Total	\$	2.012.055,00
Edad (Años)	\$	-
Tipo de Construcción	\$	70,00
Estado de Conservación	\$	-
% de Depreciación	\$	-
Coefficiente	\$	-
Factor de Depreciación	\$	1,00
Costo M ² Depreciado	\$	2.012.055,00
% de Avance de Obra		100%
Valor M ²	\$	2.012.055

RESIDUAL TERRENO		
Area Total		62,70
Indice de Ocupación		60%
Indice de Construcción		2,00
% Area Neta Vendible		100%
Area Neta Total Vendible		75,24
Factor Alfa		15%
Valor Mercado	\$	2.313.863
Valor Total Vendible	\$	200.209.332
Valor Terreno	\$	30.031.400
Valor M ² Terreno	\$	478.970

CALLE 10 N° 28H - 43

EL CARMEN



ARQ. FRANKLIN VILLALBA BONETT
Registro Interno 02 RAA Aval-19413548
C.C. 19.413548 Bogotá
T.P. 25700-20647 C/marca
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Valledupar

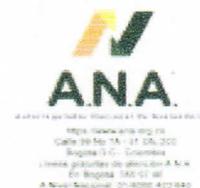
VALIDO SOLO PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 N° 28H - 43 DEL BARRIO EL CARMEN EN EL MUNICIPIO DE OCAÑA DE SANTANDER



PIN de Validación: b93c0a9f



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 9007966143

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANKLIN VILLALBA BONETT, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19413548, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19413548.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANKLIN VILLALBA BONETT se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción 11 Mayo 2018	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 21 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción 21 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

VALIDO SOLO PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10N° 28-43 DEL BARRIO EL CARMEN EN EL MUNICIPIO DE OCAÑA - NORTE DE SAN ANDRÉS



PIN de Validación: b93c0a9f

https://www.raa.org.co

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria: motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR
 Dirección: TRANSVERSAL 18D # 19-24
 Teléfono: 3162744852
 Correo Electrónico: arqfranklinvb@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) E Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.
 Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANKLIN VILLALBA BONETT, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19413548.

El(la) señor(a) FRANKLIN VILLALBA BONETT se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -

VALIDO SOLO PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10N # 28 - 43 DEL BARRIO DEL CARMEN EN EL MUNICIPIO DE OCAÑA - NORE DE SANTANDER





PIN de Validación: b93c0a9f



<https://www.raa.org.co>



ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b93c0a9f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

VALIDO SOLO PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 N° 28-74 DEL BARRIO EL CARMEN EN EL MUNICIPIO DE COCAÑA - NORTE DE SANTANDER